

## Seletuskiri

### Detailplaneeringu nimetus:

Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneering (DP0349).

### **1. Olemasolev olukord**

#### Kehtivad planeeringud

Planeeritaval maa-alal kehtib:

- Kiili valla üldplaneering

#### Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alev.

Planeeringuala suurus on 115959m<sup>2</sup>.

#### Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Suur-Pindle	30501:001:0432	79563m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
2	Väike-Pindle	30501:001:0433	31724m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
3	Pindle tee	30501:001:0377	12063m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

#### Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Detailplaneeringu ala piirneb:

	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Sausti tee 28	30401:001:0151	19974 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
2	Sausti kergliiklustee T12	30501:001:0434	1364 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
3	11157 Sausti-Kiili tee	30401:001:0473	7.67 ha	Transpordimaa 100%
4	Sausti tee 20	30401:001:0857	12593 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
5	Tormi tänav T2	30501:001:0379	3603 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
6	Pindle tee 6	30401:001:1084	30847 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
7	Tormi tn 14	30501:001:0363	2018 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
8	Vikerkaare tn 9	30501:001:0373	2118 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
9	Vikerkaare tn 10	30501:001:0374	2031 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
10	Vikerkaare tänav T1	30501:001:0382	3128 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
11	Maru tn 1	30501:001:0364	11264 m <sup>2</sup>	Üldkasutatav maa 100%
12	Rebase 3039	30401:001:1116	177863 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
13	Aasa	30401:001:1460	105704 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
14	Uue-Aasa	30401:001:1470	103012 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%

#### Olemasolev keskkond

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Planeeritav ala asub osaliselt Kiili valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

### Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

### Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav kinnistu ei ole tehnovõrkudega varustatud.

### Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Maa-alale pääseb Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavalt.

### Kehtivad piirangud:

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Maaparandushoiuala;
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup>;
- Eesvoolu kaitsevöönd;
- Ranna või kalda veekaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd.

### ÜVK kohustus

Lähtuvalt Kiili valla ÜVK arengukavast, jääb planeeringu ala sisse ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga hõlmatud piirkonda.

### Soojavarustuse kohustus

Ei ole kohustust liituda.

## **2. Eesmärk**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Suur-Pindle (30501:001:0432) ja Väike-Pindle (30501:001:0433) kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga moodustatakse alale 14 paariselamu (min suurus 3000 m<sup>2</sup>), 16 üksikelamu krunt (min suurus 2000 m<sup>2</sup>) ja 1 ühiskondlike ehitiste krunt (min suurus 11000 m<sup>2</sup>) ning 3 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind on kuni 400 m<sup>2</sup>. Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind on kuni 300 m<sup>2</sup>. Ühiskondlike ehitiste krundile antakse ehitusõigus kuue hoone ehitamiseks (hoonete korruselisus kuni 2, kõrgus kuni 9,0 m, kokku ehitisealune pind kuni 2500 m<sup>2</sup>). Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavatelt. Elamukvartalite siseselt on planeeritud üks transpordimaa krunt. Teised transpordimaa krundid on ette nähtud Pindle tee laienduseks ja 11157 Sausti-Kiili tee kergliiklustee tarbeks. Transpordimaa laiuseks on planeerida vähemalt 16 meetrit (Pindle tee kinnistu laius vähemalt 22,0 m), kuhu planeerida kõik tehnovõrgud, asfaltkattega sõidutee (teekatte laius vähemalt 5,0 m) ja asfaltkattega kõnnitee (teekatte laius vähemalt 2,0 m). Planeeringu elluviimise käigus tuleb laiendada ja asfalteerida ka Pindle tee kuni Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringu alani (DP0201, teekatte laiuseks min 6,0 m) koos kergliiklusteega (teekatte laius vähemalt 3,0 m). Pindle tee laienduse eesmärk on tagada Pindle tee terviklikkus kogu Pindle tee ulatuses. Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### 3. Kiili valla üldplaneering

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Suur-Pindle ja Väike-Pindle kinnistud maakasutuse juhtfunktsiooniks olemasolev Väikeelamumaa (EV), Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja Üldkasutatava hoone maa (A). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p2.2.4.1. ja p2.2.4.3. toodud tingimused:

- Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti.
- Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000m<sup>2</sup>
- Väikeelamute ehituskruntide moodustamisel tuleb lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Uute kruntide soovituslik suurus on 2000m<sup>2</sup>. Lisanduva asundusega ala väikseim krundi suurus 1500m<sup>2</sup> on olemasoleva ehituskrundi jagamise tulemusel tekkivate uute kruntide minimaalseks suuruseks.
- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300m<sup>2</sup>.
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m.
- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks elamu ja üks abihoone.
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal minimaalselt 15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Antud detailplaneering arvestab ja edasiste toimingute teostamisel lähtuda eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

### 4. Detailplaneeringu menetlus

16.06.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

30.07.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

28.08.2021 – Algamise taotlus, 8-1/1115.

24.09.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

14.09.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

*Komisjon otsustas esitada täiendavad tingimused DP algatamisele.*

12.10.2021 – Detailplaneeringu eskiis e-kirjaga.

06.10.2021 – Kiili Vallavalitsuse projektikomisjoni koosolek.

*Komisjon otsustas toetada DP algatamise eelnõud.*

14.12.2022 – Haldusleping 8-15/184-21.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt